



Publisher - Program Studi Magister Kenotariatan UNTAG Semarang | E-ISSN : 2722-287X | P-ISSN : 2985-3060

Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133

Telepon: +628156543534

E-mail: notarylaw@untagsmg.ac.id

Website : <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/nlr>

125-135

Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pengadilan dan Di Luar Pengadilan

Junaidi^a

^a Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: junaidi@untagsmg.ac.id

Article	Abstract
<p>Keywords: Settlement; Land Dispute; Litigation; Non-Litigation.</p> <p>Kata Kunci: Penyelesaian; Sengketa Tanah; Litigasi; Non Litigas.</p> <p>Artikel History Received: Sep 25, 2024; Accepted: Des 05, 2024; Published: Des 10, 2024.</p> <p>DOI: 10.56444/nlr.v6i1.2050</p>	<p><i>Land has a very crucial role for the survival of the Indonesian people, as land is a fundamental resource for humans. Humans need land not only for daily activities but also for postmortem needs. The concept of land is described in Article 4 Paragraph 1 of Law No. 5 of 1960 on Agrarian Points, which states "According to the right to govern the State as defined in Article 2 there are various rights to the surface of the earth, which can be granted to and owned by people, themselves and with all others and those who are legitimate." This study uses qualitative juridical methods and relies on literature sources such as books, articles, journals, and court decisions relevant to the research topic. Research results show that land dispute resolution can be carried out through two pathways, namely litigation and non-litigation pathways. Settlement by litigation is carried out in the Court, while non-litigation pathways can be taken through consultation, negotiation, conciliation, mediation, and arbitration.</i></p> <p>Abstrak</p> <p>Tanah merupakan sumber daya penting bagi manusia, dan memiliki peranan penting bagi kelangsungan hidup bangsa Indonesia. Manusia membutuhkan tanah tidak hanya untuk kegiatan sehari-hari tetapi juga untuk kebutuhan setelah kematian. Konsep tanah dijelaskan dalam Pasal 4 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan "Berdasarkan atas dasar hak menguasai dari negara, sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama orang lain serta badan hukum." Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yuridis dan bergantung pada sumber literatur seperti buku, artikel, jurnal, dan putusan pengadilan yang relevan dengan topik penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa lahan dapat dilakukan melalui dua jalur, yaitu jalur litigasi dan jalur nonlitigasi. Penyelesaian melalui litigasi dilakukan di Pengadilan, sementara jalur non-litigasi dapat melalui konsultasi, negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase.</p>

©2024; This is an Open Access Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Manusia selalu membutuhkan lahan untuk tempat tinggal, pertanian, dan keperluan lainnya dari sejak lahir. Kata-kata berikut dapat mewakili istilah tanah dalam bahasa Inggris “land,” “ground,” dan “soil,” sementara dalam bahasa Belanda kata “aarde,” “grondebied,” atau “land.”¹ Berikut adalah beberapa definisi tanah dalam Kamus Bahasa Indonesia, halaman 1433, yaitu:

1. Permukaan/Lapisan bumi paling atas;
2. Kondisi bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang mempunyai batas tertentu;
4. Bahan-bahan yang berasal dari bumi, seperti pasir, cadas, dan napal.

Keberadaan tanah memiliki peran penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia, karena merupakan salah satu aset dasar manusia. Kebutuhan manusia akan tanah mencakup beberapa aspek kehidupan sehari-hari, bahkan dalam kasus kematian, manusia masih membutuhkan tanah. Konsep tanah juga jelas telah diatur pada Pasal 4 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan: *“Berdasarkan hak menguasai Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ada berbagai hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang, baik sendiri maupun dengan orang lain dan badan hukum.”*²

Keterbatasan lahan di Indonesia semakin bertambah seiring dengan meningkatnya kebutuhan manusia yang berpotensi menimbulkan terjadinya sengketa pertanahan konflik kepentingan disebabkan adanya persaingan kepentingan. Sengketa pertanahan mengacu adanya pihak yang dirugikan oleh pihak lain, menyebabkan rasa ketidakadilan atau tidak suka, peraturan yang belum lengkap atau tidak sesuai, pejabat tanah yang tidak memperhatikan kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia, dan data tanah yang tidak akurat atau tidak lengkap atau keliru adalah faktor fisik kesalahan dalam penunjukan lokasi tanah dalam pembuatan data fisik bidang tanah, beberapa faktor yang dapat menyebabkan sengketa pertanahan. Selain itu, keterbatasan sumber daya manusia yang diperlukan untuk menyelesaikan sengketa tanah juga merupakan faktor yang berkontribusi terhadap sengketa tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menjelaskan, *“Sengketa pertanahan merupakan perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.”*³

Hukum di Indonesia telah mengatur dan menjamin kepastian mengenai penyelesaian sengketa pertanahan melalui berbagai peraturan. Berikut adalah beberapa peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dari Pokok-Pokok Agraria;

¹ H.M. Arba, *“Hukum Agraria Indonesia”*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 8

² Indonesia, Undang-undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960, LN. No. 1960, TLN. No. 2043, Ps. 4.

³ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

2. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Perkara Pertanahan;
3. Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha.

Penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia dapat dilakukan melalui jalur pengadilan atau luar pengadilan. Jika diselesaikan melalui jalur pengadilan, proses dapat dilakukan di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tata Usaha, dan Pengadilan Agama. Sementara itu, penyelesaian di luar pengadilan atau melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa, melibatkan konsultasi, negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase.

B. METODE PENELITIAN

Penulis menggunakan metode yuridis kualitatif dan menggunakan literatur kepustakaan yang bersumber dari buku, artikel, jurnal, dan putusan pengadilan yang berhubungan dengan topik penelitian.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1) PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN MELALUI PENGADILAN.

a. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Pengadilan Negeri

Pengadilan Negeri adalah institusi yang memiliki kewenangan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan, dengan tujuan memastikan keadilan dan integritas antara para pihak yang terlibat dalam sengketa tersebut. Kekuasaan yang dimiliki Pengadilan Negeri dalam Zulfina Susanti Tahun 2023, meliputi:

- 1) Pengadilan Negeri berfungsi sebagai pengadilan tingkat pertama;
- 2) Pengadilan Tinggi berfungsi sebagai pengadilan tingkat banding;
- 3) Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai pengadilan tingkat kasasi.

Pengadilan Negeri mengacu pada KUHPerdata, Undang-Undang, dan regulasi lain yang relevan terhadap suatu perkara perdata. Tugas dan kewenangan Pengadilan Negeri dalam menangani sengketa pertanahan telah diatur secara khusus oleh Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum Jo. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang berbunyi "*Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang, memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama*".⁴

Berikut adalah proses atau tahapan persidangan dalam penyelesaian perkara sengketa tanah lingkup hukum perdata, yaitu:

- 1) Proses Pra Mediasi dan Mediasi
Proses ini merupakan proses pertama yang wajib untuk dilakukan dan diatur dalam PERMA No.1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- 2) Proses Gugatan atau Permohonan.
Gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri dan harus ditandatangani oleh

⁴ Indonesia, Undang-Undang Peradilan Umum, UU No. 2 Tahun 1986, LN. 1986, TLN. 3327, Ps. 50.

Penggugat atau kuasa hukumnya, kemudian membayar biaya perkara yang sudah ditentukan dan kemudian akan didaftarkan ke dalam buku register agar mendapatkan nomor register. Permohonan sengketa tanah harus didukung dengan adanya sertifikat tanah atau penetapan ahli waris harus berdasarkan surat gugatan waris yang telah dibuat oleh seseorang sebelum meninggal.

- 3) Jawaban Tergugat dan Termohon
Tergugat atau Kuasa Hukum Tergugat membacakan gugatan yang berupa penyangkalan atau pembelaan atas klaim yang dibacakan oleh Penggugat atau Kuasa Hukum Tergugat.
- 4) Replik Duplik
Replik dibuat oleh Penggugat sebagai penyangkalan dari jawaban Tergugat dan duplik dibuat oleh Tergugat sebagai penyangkalan replik yang dibuat oleh Penggugat
- 5) Pembuktian
Penggugat harus memberikan alat bukti atau barang bukti yang jelas agar tidak terjadinya fitnah atau penuduhan yang tidak berdasar dan Tergugat juga dapat melakukan pembuktian dengan menunjukkan beberapa barang bukti untuk memperkuat penyangkalan atau pembelaannya.
- 6) Kesimpulan
Kesimpulan dibuat oleh kedua pihak yang lagi bersengketa sebagai bahan pertimbangan hakim
- 7) Musyawarah Majelis dan Pembacaan Putusan
Hal ini merupakan langkah paling akhir yang mana para Majelis Hakim akan bermusyawarah untuk menentukan putusan terhadap perkara yang sedang diperiksa.

Salah satu kasus sengketa tanah yang diselesaikan di Pengadilan Negeri dapat dilihat dari Putusan Nomor 1/Pdt.G.2023/PN Pga yang mana putusan ini membahas mengenai terjadinya sengketa tanah antara mantan Bendahara Partai Golkar Pagaralam dengan Ketua Partai Golkar Pagaralam. Bermula mantan Bendahara Partai Golkar Pagaralam tersebut melakukan perbuatan yang buruk telah melakukan registrasi objek sengketa pada Instansi Kantor Pertanahan Pagaralam sebagai Lembaga Negara Resmi guna mengambil keuntungan untuk dirinya sendiri sehingga Kader Partai Golkar Pagaralam mengalami hambatan untuk mendapatkan hak atas tanahnya secara yuridis, padahal berdasarkan bukti yang ada sudah jelas menunjukkan bahwa pendaftaran objek sengketa tersebut bukan hak dari mantan Bendahara melainkan hak dari Kader Partai Golkar Pagaralam dikarenakan Kader Partai Golkar memiliki bukti nyata sebagai bukti asli hak milik atas tanah. Dalam hal ini majelis hakim memutuskan bahwa sertifikat mantan Bendahara tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dikarenakan tergugat sudah melakukan perbuatan melawan hukum dan para tergugat wajib membayar biaya perkara sebanyak Rp. 2.115.000,00

b. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.

Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Negeri memiliki tugas khusus yang berkaitan dalam menangani sengketa-sengketa terkait tanah, tergantung pada konteks dan karakteristik masing-masing kasus. Salah satu jenis sengketa yang dapat dibawa ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah kasus mengenai sertifikat tanah ganda, yang memiliki batas waktu untuk pengajuan gugatan selama sembilan puluh hari. Kasus semacam itu umumnya melibatkan konflik antara individu dengan lembaga atau antara lembaga dengan lembaga lainnya. Namun, ketika terjadi sertifikat tanah ganda antar individu tanpa melibatkan instansi, gugatan harus diajukan ke Pengadilan Negeri karena kewenangan hukumnya beralih ke ranah hukum perdata terkait kepemilikan. Penyelesaian sengketa terkait sertifikat tanah ganda dapat dilakukan dengan mediasi. Para pihak atau badan hukum yang bersengketa di peradilan Tata Usaha Negara yang tidak puas dengan keputusan pengadilan tentang penyelesaian sengketa dapat mengajukan upaya administratif.⁵

Proses beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara menunjukkan karakteristik yang unik, yang ditopang oleh prinsip-prinsip hukum yang berbeda dari lembaga peradilan lainnya, sehingga memberikan identitas khas bagi pengadilan ini.

- a. Asas hakim aktif adalah hakim tidak hanya bersikap pasif dengan sekadar menanggapi argumen dari pihak yang bersengketa. Prinsip ini bertumpu pada dua prinsip utama: pertama, untuk mengoreksi ketidakseimbangan kedudukan antara pihak-pihak yang berselisih, dan kedua, untuk memastikan bahwa hakim bertanggung jawab dalam menemukan kebenaran faktual.
- b. Asas Pembuktian Bebas merupakan konsekuensi logis dari penerapan hakim aktif; ini berarti bahwa hukum tidak terikat oleh bukti yang diajukan oleh pihak-pihak; sebaliknya, hakim memiliki otoritas untuk menilai bukti secara mandiri. Selain itu, hakim berwenang untuk mempertimbangkan entitas lain yang relevan di luar perdebatan yang sedang berlangsung.⁶
- c. Asas Pengujian Ex-tunc yang merupakan pengujian yang dilakukan oleh hakim yang hanya terbatas pada fakta atau keadaan hukum yang ada pada saat Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dikeluarkan; perubahan fakta atau keadaan hukum tidak ikut dipertimbangkan. Keputusan Tata Usaha Negara yang dipermasalahkan dinyatakan tidak sah dan dibatalkan dengan penerapan asas ini. Keputusan tersebut berlaku mundur sejak saat Keputusan Tata Usaha Negara dikeluarkan, sehingga situasi dikembalikan ke keadaan awal sebelum Keputusan Tata Usaha Negara diterbitkan. Artinya, dampak hukum yang dihasilkan oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dianggap tidak sah dan seolah-olah tidak pernah ada.⁷

Pengujian Ex-tunc adalah pendekatan di mana hakim membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara yang dipermasalahkan hanya dipertimbangkan berdasarkan fakta atau keadaan hukum yang ada pada saat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut

⁵ R. Wiyono, "*Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*", (Yogyakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm.108.

⁶ SF. Marbun, "*Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Yogyakarta*", Cet 3, (Yogyakarta: FH UII Press, 2011), hlm. 221.

⁷ *Ibid*, hlm. 225.

dikeluarkan. Perubahan dalam fakta atau keadaan hukum tidak diperhitungkan dalam proses ini. Akibatnya, Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dianggap batal dan tidak sah. Keputusan hakim berlaku surut mulai dari tanggal dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, mengembalikan keadaan menjadi seperti sebelum Keputusan Tata Usaha Negara dikeluarkan. Artinya, Konsekuensi hukum yang dihasilkan dari Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dianggap tidak sah dan tidak pernah ada sebelumnya.⁸

Menurut Yodi Martono Wahyunadi, berikut merupakan proses beracara yang dilakukan di Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menyelesaikan sengketa, antara lain:

- 1) Penelitian Administrasi;
- 2) Proses Dimissal;
- 3) Pemeriksaan Persiapan;
- 4) Persidangan;
- 5) Putusan Akhir.

c. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Pengadilan Agama.

Pengadilan Agama memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa pertanahan yang terkait dengan hukum waris, seperti penetapan hak milik tanah waris yang didasarkan pada bukti-bukti yang sah seperti sertifikat tanah. Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertanggung jawab atas penerbitan, pencabutan, dan perubahan data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah.

2) PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DI LUAR PENGADILAN

Sengketa pertanahan dapat diselesaikan di luar pengadilan melalui metode alternatif, yang merupakan upaya untuk menghindari kebutuhan mengajukan perkara ke pengadilan. Regulasi terkait disebutkan dalam Undang- Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Berikut adalah beberapa pilihan jalur alternatif yang tersedia untuk menyelesaikan sengketa pertanahan dalam Hartana dan Putu Darmika tahun 2022 halaman 331, yaitu :

a. Konsultasi

Konsultasi adalah interaksi personal antara klien dan konsultan, di mana konsultan memberikan saran mengenai sengketa yang dihadapi oleh klien dalam Frans Hendra Winarta tahun 2011. Konsultan tidak memiliki wewenang untuk menetapkan keputusan akhir karena karakter konsultasi yang bersifat *non-binding*, sehingga keputusan akhir diserahkan kepada para pihak yang terlibat. Meskipun demikian, konsultasi terbukti efektif dalam penyelesaian sengketa pertanahan, meskipun hasil akhirnya tidak bersifat mengikat.

⁸ *Ibid*, hlm. 223-224.

b. Negosiasi

Negosiasi melibatkan intervensi pihak ketiga dan menggunakan pendekatan informal untuk menyelesaikan konflik secara langsung antara pihak yang terlibat. Melalui negosiasi, para pihak dapat mengevaluasi kembali masalah untuk mencegah kerugian bersama dan mencapai kesepakatan yang menguntungkan bagi keduanya, seperti yang dicontohkan oleh transaksi real estate di mana penjual menegosiasikan harga dengan pembeli untuk menghindari perselisihan dan mencapai *win-win solution*.⁹

Berikut prinsip-prinsip yang digunakan dalam penyelesaian sengketa tanah antara lain yaitu:¹⁰

- 1) Asas itikad baik memberikan masing-masing pihak memiliki hak sepenuhnya untuk memilih cara penyelesaian sengketa merek;
- 2) Asas Kontraktual menegaskan keberadaan perjanjian tertulis antara pihak-pihak yang telah mencapai kesepakatan;
- 3) Asas Mengikat memastikan bahwa para pihak bertanggung jawab dan mematuhi komitmen yang telah disepakati bersama;
- 4) Asas Kebebasan Berkontrak memberi fleksibilitas kepada pihak-pihak untuk menentukan isi dari surat perjanjian, dengan syarat tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku;
- 5) Asas kerahasiaan menetapkan bahwa penyelesaian sengketa harus dijaga kerahasiaannya, hanya dapat diakses oleh negosiator dan pihak-pihak yang terkait dalam sengketa tersebut.

Tahapan-Tahapan Penyelesaian Sengketa Tanah dalam Negosiasi, antara lain:¹¹

- 1) Persiapan dan Perencanaan;
- 2) Definisi Peraturan;
- 3) Penjelasan dan Pembeneran;
- 4) Tawar Menawar dan Penyelesaian Masalah;
- 5) Penutupan dan Implementasi.

Upaya negosiasi untuk menyelesaikan sengketa pertanahan di Indonesia cukup efektif, hal ini sudah dibuktikan dengan penyelesaian sengketa tanah di Rancamaya Bogor yang mana terjadinya kerusuhan antara petani penggarap dengan perusahaan PT SDM dikarenakan diduga adanya kecurangan dalam pengambilan lahan sehingga para petani melakukan demonstrasi karena tidak setuju mengenai penggusuran lahan sampai terjadinya kebentrokan sehingga tidak menemukan titik tengah, oleh sebab itu Komnas HAM memutuskan untuk mengutus tim investigasi dan BPN mengatakan tidak mengetahui bahwa tanah tersebut masih digunakan oleh para petani penggarap. Komnas HAM memutuskan untuk melakukan perundingan dan negosiasi secara bersama-sama, sehingga pada tanggal 9 Maret 1997 terwujudnya kesepakatan antar pihak yang hasil akhirnya adalah para petani di Rancamaya berhak menerima kompensasi untuk 135 Ha tanah dengan jumlah kompensasi sebanyak

⁹ R. Wiyono, "Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara", (Yogyakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm.108

¹⁰ Jimmy Joses Sembiring, "Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan (Negosiasi, Konsiliasi, Mediasi Dan Arbitrase)", (Jakarta : Visi Media,2011), hlm 11.

¹¹ Scribd, "5 Tahapan Negosiasi" diakses <https://id.scribd.com/document/373830608/5-Tahapan-negosiasi> pada 24 Juni 2024.

Rp153.000.000 untuk 38 petani. Dalam hal ini dapat dilihat bahwa Komnas HAM berhasil menjadi negosiator dalam mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa.¹²

c. **Konsiliasi**

Penyelesaian sengketa melalui konsiliasi melibatkan kehadiran pihak ketiga yang dikenal sebagai konsiliator. Konsiliator berperan aktif dalam hal ini dan memiliki tugas untuk memberikan penjelasan mengenai sengketa lalu merumuskan langkah-langkah yang bisa dilakukan dalam menyelesaikan suatu sengketa secara tertulis sehingga dengan hal ini kedua pihak yang sedang bersengketa merasa terbantu, apabila kedua pihak tidak mencapai kesepakatan, kedua pihak tersebut dapat melimpahkan perkara ke pengadilan. Jangka waktu penyelesaian sengketa harus sudah selesai selama 30 hari. Konsiliasi dapat digunakan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, akan tetapi yang bisa diselesaikan hanya sengketa tanah yang sudah terdaftar dan bersertifikat,¹³ sebagai langkah awal konsiliator harus melakukan upaya perdamaian untuk kedua pihak yang bersengketa, apabila sudah mencapai kesepakatan untuk berdamai maka konsiliator membuat perjanjian perdamaian dan mendaftarkan ke Pengadilan yang terdekat dari tempat pembuatan perjanjian perdamaian.

d. **Mediasi**

Mediasi merupakan salah satu ADR (Alternative Dispute Order) yang wajib untuk dilakukan guna mewujudkan perdamaian antar kedua pihak yang sedang bersengketa. Mediasi bersifat tidak mengikat yang mana hanya bertugas untuk menjadi penengah dan memberikan masukan agar tercapainya penyelesaian suatu permasalahan atau sengketa. Christper W. Moore mengemukakan bahwa mediasi melibatkan pihak ketiga yang bertindak sebagai penengah yang harus menjaga keadilan tanpa keberpihakan kepada pihak mana pun. Tujuannya adalah agar kedua pihak yang bersengketa merasa didukung dan untuk mempercepat pencapaian kesepakatan.¹⁴ Orang yang diberikan tanggung jawab untuk menjalankan mediasi biasa disebut dengan mediator. Mediator diluar pengadilan dapat melibatkan para mediator swasta dan lembaga independen.

Persyaratan untuk menjadi mediator adalah harus memiliki sertifikat sebagai bukti telah mengikuti pelatihan sertifikasi mediator yang diselenggarakan oleh lembaga yang terakreditasi oleh Mahkamah Agung atau oleh lembaga lain. Mediasi sebagai

¹² Ackselnaldo Gibert Takaliuang dkk, “*Penyelesaian Sengketa Tanah dengan Cara Negosiasi*”, Jurnal Lex Administratum (Maret 2024) diakses <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/55600> pada 24 Juni 2024 pada 24 Juni 2024, hlm. 6.

¹³ Basyirah Mustarin, “*Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat*”, Jurnal Al-Qadau Peradilan dan Hukum Keluarga Islam (Desember 2017) diakses <https://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/al-qadau/article/download/5750/4985/> pada 24 Juni 2024, hlm. 408.

¹⁴ Desriza Ratman, “*Mediasi Non-Litigasi Terhadap Sengketa Medik dengan Konsep Win-Win Solution*”, (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2012), hlm. 133.

alat untuk menyelesaikan, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 mengatur peran Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator dalam sengketa tanah yang mana menjelaskan bahwa dalam menyelesaikan sengketa tanah, mediator harus dilandasi surat petunjuk atau surat tugas. Mediasi dapat dilakukan paling lama 30 hari tidak boleh lebih.

Berikut ini adalah proses atau prosedur yang dilakukan oleh BPN dalam menyelesaikan suatu sengketa, antara lain:

- 1) Pengkajian Kasus;
- 2) Gelar Awal;
- 3) Penelitian;
- 4) Ekspos Hasil Penelitian;
- 5) Rapat Koordinasi;
- 6) Gelar akhir dan Penyelesaian Kasus.

Apabila kedua belah pihak yang bersengketa telah mencapai kata damai, hasil mediasi dijelaskan secara rinci ke dalam akta atau surat tertulis setelah itu para pihak melakukan registrasi di Pengadilan Negeri terdekat dari wilayah letak tanah, akta yang didaftarkan harus memuat letak tanah dan objek sengketa untuk mendapatkan putusan perdamaian dari pengadilan.

e. Arbitrase

Arbitrase merupakan metode penyelesaian sengketa alternatif di luar ranah peradilan, bergantung pada kesepakatan yang telah dicapai oleh pihak-pihak dalam sengketa. Orang yang diberikan tanggungjawab untuk memimpin Arbitrase bisa disebut dengan arbiter. Arbitrase dapat menangani dan menyelesaikan sengketa tanah, dengan syarat arbiter mendalami atau menguasai materi sengketa, harus didasari oleh perjanjian antar pihak yang menyatakan bahwa para pihak memberikan wewenang terhadap lembaga arbitrase untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut, dan adanya peluang untuk melakukan upaya penyelesaian arbitrase. Kelebihan arbitrase ini ialah prosedurnya tidak susah dan tidak rumit, tidak menghabiskan banyak waktu, sidang tertutup dan bersifat mengikat.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa telah menetapkan landasan hukum yang komprehensif untuk arbitrase. Undang-undang ini mengatur secara detail mengenai kewenangan mutlak arbitrase dan menguraikan bahwa pihak yang terlibat memiliki waktu 14 hari sejak persetujuan termohon atas permohonan arbiter dari pihak pemohon. Selain itu, undang-undang ini juga menetapkan batas waktu maksimum 30 hari untuk penerbitan putusan arbitrase. Proses penyelesaian sengketa melalui arbitrase melibatkan beberapa tahap yang dimulai dengan upaya damai, jawaban dari termohon, tanggapan dari pemohon, pemeriksaan bukti, keterangan dari saksi dan ahli, kesimpulan akhir dari para pihak, serta pembacaan putusan. Keputusan arbitrase bersifat final dan mengikat bagi kedua belah pihak sehingga tidak dapat dilakukan

banding, kasasi, atau peninjauan kembali terhadapnya. Arbitrase juga dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa tanah yang belum terdaftar.¹⁵

D. PENUTUP

Penyelesaian sengketa pertanahan dapat diselesaikan antara lain melalui Litigasi dilakukan di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tata Usaha Negara, atau Pengadilan Agama, tergantung pada jenis sengketa sebagai contoh, Pengadilan Negeri menangani sengketa pertanahan seperti sengketa kepemilikan maupun sengketa batas kepemilikan tanah, sementara Pengadilan Tata Usaha Negara mengatasi sertifikat tanah ganda antara individu dan instansi atau antar instansi. Di sisi lain, Pengadilan Agama menetapkan hak atas tanah waris. Alternatif lainnya adalah penyelesaian non litigasi seperti konsultasi, negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Arba, H, "*Hukum Agraria Indonesia*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).

Marbun, S, "*Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Yogyakarta*". (Yogyakarta: FH UII PRESS, 2011).

Ratman, D, "*Mediasi Non-Litigasi Terhadap Sengketa Medik dengan Konsep Win-Win Solution*", (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2012).

Sembiring, J. J, "*Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan (Negosiasi, Konsiliasi, Mediasi Dan Arbitrase)*". (Jakarta : Visi Media, 2011).

Wijaya, F. H, "*Hukum Penyelesaian Sengketa-Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*". (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).

JURNAL

Wigati Pujiningrum. "Peran Yuridiksi dalam Perkara Sengketa Hak Atas Tanah" diakses <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/artikel-hukum/1690-peran-yurisprudensi-dalam-perkara-sengketa-hak-atas-tanah-wigati-pujiningrum-s-h-m-h> pada 23 Juni 2024.

Zulfina Susanti. "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah". Jurnal Wasaka Hukum (Agustus 2023) diakses <https://ojs.stihsa-bjm.ac.id/index.php/wasaka/article/view/93/91> pada 23 Juni 2024.

Hartana dan Putu Darmika. "Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Sebagai Jalur Alternatif", Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha (September 2022) diakses <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP/article/download/60834/255> pada 23 Juni 2024.

Ackselnaldo Gibert Takaliuang dkk. "Penyelesaian Sengketa Tanah dengan Cara Negosiasi". Jurnal Lex Administratum (Maret 2024) diakses <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/view/5560> pada 24 Juni 2024 pada 24 Juni 2024.

¹⁵ Basyirah Mustarin , Op.Cit, hlm. 409

Basyirah Mustarin. “Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat” *Jurnal Al-Qadau Peradilan dan Hukum Keluarga Islam* (Desember 2017) diakses <https://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/al-qadau/article/download/5750/4985/> pada 24 Juni 2024.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, Undang-undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960, LN. No. 1960, TLN. No. 2043.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Indonesia, Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, UU Nomor 30 Tahun 1999 LN. 1999/ No. 138, TLN NO. 3872.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007

INTERNET

Mahkamah Syar’iyah Tapaktuan. “Tahapan Persidangan Perkara Perdata” diakses <https://ms-tapaktuan.go.id/hal-tahapan-persidangan.html> pada 23 Juni 2024.

Yodi Martono Wahyunadi. “Proses Beracara di Tingkat Pengadilan Tata Usaha Negara” diakses https://ptun-jakarta.go.id/wp-content/uploads/file/berita/daftar_artikel/Prosedur%20Beracara%20Di%20Tingkat%20Pengadilan%20Tata%20Usaha%20Negara.pdf pada 24 Juni 2024.

Scribd. “5 Tahapan Negosiasi” diakses <https://id.scribd.com/document/373830608/5-Tahapan-negosiasi> pada 24 Juni 2024.